

תוכנית מס' ג/21050

תוכנית מס' ג/21050

מבאיית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	ת.ת. 2316-06 06 ת.ת. ג
תוכנית מס' ג/21050	
"דיר עזיז"	

מחוז: **צפון**
 מרחב תכנון מקומי: **גולן**
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן</p> <p>תוכנית ק"ר 450 מס' 21050</p> <p>הועדה המקומית כשייכה</p> <p>מס' 20105 מיום 20.12.11 תחליטה</p> <p>לזמלין על סמך תוסף התכנית הנקובה לעיל</p> <p>יעקב בן-ציון מתנדס תעודה</p> <p>אלי מלכך יו"ר תעודה</p>	

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 21050</p> <p>מיוזמה בידי רשות מקומית</p> <p>ת.ת.</p>	
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תוכנית מס' 21050</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 17.1.16 לאשר את התוכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה תענה אישור שר</p> <p><input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה תענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לאפשר שימור והסדרה של אתר עתיקות דיר עזיז, תצוגת בית מעיין קדום (מעיין כנף, לזכרו של אשי נובק ז"ל), פיתוח והסדרת האתר לביקורי קהל כולל התוויית דרך וחנייה.

האתר ממוקם בדרום הגולן, דרומית מזרחית ליישוב כנף.

באתר שרידיו המרשימים של בית כנסת שנבנה במאה השישית לספירה, טרסות חקלאיות קדומות, מתקנים חקלאיים, חורש עצים, ומעיין דיר עזיז – מעיין הנובע למרגלות האתר במהלך כל השנה.

רשות העתיקות גיבשה תכניות לשימור ותצוגת האתר, והסדרתו לקליטת קהל. על פי התכנון, פיתוח האתר יעשה בפשטות. הוא יהיה בעל אופי עדין, בחומרים משתלבים. פיתוח האתר כולל שימור מבנה בית הכנסת, הקמת תצוגה של פריטים ארכיטקטוניים באתר, חשיפת בית המעיין והסדרתו למטיילים. הפיתוח הנופי כולל הסדרת שבילי הליכה, הצללה, פינות עצירה, שילוט, חניה, שירותים וגישה לנכים.

בתחום האתר קיימים מתקני מים. אל האתר מגיעים מהיישוב כנף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"דיר עזיז"
		מספר התוכנית	ג/21050
1.2	שטח התוכנית		84.637 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	מרץ 2016
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלבנטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן
- | | |
|--------|--------------|
| 266983 | קואורדינטה X |
| 752368 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום דרום רמת הגולן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גולן
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה גולן
- | | |
|-----------|----------|
| כנף | יישוב |
| לא רלבנטי | שכונה |
| לא רלבנטי | רחוב |
| לא רלבנטי | מספר בית |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש	-	70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
תשס"ו - 2005	5474	מרקמים - מרקס כפרי ומרקס שמור משולב. הנחיות סביבתיות ומרכיבי תשתיות – שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה. שטח לשימור משאבי מים. אגן היקוות הכנרת.	כפיפות	תמ"א 35
תשס"ז - 2007	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
תשס"ט - 2009	5998	התוכנית כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34 למתקני מים.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
תשמ"ב - 1981	2760	רצועה עורפית אזור נבי"ט קו רקיע או צורת נוף לשימור טבעי	כפיפות	תמ"א 13
תשמ"ט - 1989	3640	שטח חקלאי קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי. בדיר עזיז - אתר ביקור משני ובו אתר ארכיאולוגי מוצע לפיתוח. קו אספקת מים מתוכנן.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי מסי 3
תשע"א - 2011	6249	התוכנית כפופה להוראות תמ"מ 3/2 - שינוי מסי 5, שמאפשרות באזור לשימור חזותי הקמת מתקנים בגובה מעל 4 מ'.	כפיפות	תמ"מ 3/2 - שינוי מסי 5
תשס"ד - 2004	5324	התוכנית משנה ייעוד משטח ציבורי פתוח, תיירות ודרך פרטית לדרך.	שינוי	ג/11850
תשנ"ה - 1995	4303	התוכנית משנה ייעוד משטח למבני משק לדרך.	שינוי	ג/7765

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	מרץ 2016		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	מרץ 2016	1		1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יורם אגמון	אפריל 2013	1		1: 250	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	מיכאל שמיס	מאי 2015	1		1: 1,250	מנחה	נספח תנועה
	משרד הבריאות	מוטי שופמן בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	דצמבר 2014	1	3	1: 250 1: 1,250	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	רשות העתיקות	אוקטובר 2008		55		רקע	פורגרמה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026		04-6969713	ת.ד. 13 קצרין 12900		הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il	04-6964026		04-6969713	ת.ד. 13 קצרין 12900		מועצה אזורית גולן				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך הנספח הנופי
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומתנדדת אורחית	עורכת ראשית
aanof@netvision.net.il	04-9800005		04-9800004	מטי"ע משגב 20179			40099	056703721	יורם אגמון	אדריכל נוף	עורך הנספח הנופי
mshamis@bezeqint.net	04-6576425	052-2475797	04-6470982	חורד 7 נצרת עילית 17584			69177	307747089	מיכאל שמים	מהנדס תנועה וכבישים	עורך הנספח התנועה
moti-s@bj-is.com	04-8603601	052-8393618	04-8603600	ת.ד. 33600 חיפה 31334			37791	51945269	מוטי שופמן	מהנדס מים וביוב	עורך נספח מים וביוב
conservation@israntique.org.il	02-6260105	052-5991766	02-6204700	ת.ד. 586 ירושלים 91004		רשות העתיקות					עורך הפרוגרמה
eng@g-daher.com	04-9996724	057-7761134	04-9966853	ת.ד. 1124 כפר ירכא 24967			838		דאהר גודת	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שימור והסדרת אתר ארכיאולוגי בדיר עזיז, כולל בית הכנסת ובית המעיין הקדום, פיתוח והסדרת האתר לביקורי קהל כולל התווית דרך גישה וחנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטחים לפארק/גן ציבורי, מתקנים הנדסיים ודרך גישה לאתר.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	84.637
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						ל.ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

מבנה לשימור	שימור נופי	זיקת הנאה למעבר ברכב	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
104, 101	104	102	104, 103, 102, 101	104, 103, 102, 101	פארק/גן ציבורי
			202, 201	202, 201	מתקנים הנדסיים
			301	302, 301	דרך מוצעת
				402, 401	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד
אחוזים	דונם	
82.43%	69.762	פארק/גן ציבורי
0.19%	0.161	מתקנים הנדסיים
15.55%	13.163	דרך מוצעת
1.83%	1.551	דרך מאושרת
100.00%	84.637	סה"כ



מצב מאושר		יעוד
אחוזים	דונם	
0.85%	0.721	תיירות
1.85%	1.568	אזור משקי עור
2.18%	1.855	שטח ציבורי פתוח
1.37%	1.159	דרך פרטית
1.83%	1.551	דרך מאושרת
91.91%	77.783	שטח ללא ייעוד
100.00%	84.637	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 פארק/גן ציבורי	4.1.1 שימושים
	<p>4.1.1.1 שימושים</p> <p>א. אתר תיירות וארכיאולוגיה לקליטת קהל, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנים לשימור לביקור הקהל. - בית כנסת עתיק. - טרסות חקלאיות קדומות, מתקנים חקלאיים קדומים, בית מעיין. - מקום תצוגה של פריטים ארכיאולוגיים. - ביתן כניסה, מבנה שירותים, משרד, קיוסק, מבנה שירות לאיחסון כלים. - חניון יום לקבוצות. - בריכה לאגירת מים. - שבילי הליכה, הצללה, פינות ישיבה. - גינון, נטיעות, תעלות. - דרכי גישה ומגרשי חניה. - דרכי גישה לבעלי מוגבלויות ולרכב תפעול/חירום. <p>ב. קווי הולכת מים וביוב.</p> <p>ג. סה"כ השימושים הסחירים לא יעלה על 20% מהשטח המבונה.</p>
	<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. <u>מבנים לשימור</u> בית המעיין ובית הכנת העתיק המסומנים בתשריט כ"מבנים לשימור" מיועדים לחפירה ושימור.</p> <p>ב. <u>זיקת הנאה למעבר ברכב</u> בתא שטח 102 יהיה מותר מעבר כלי רכב של "מי גולן" על מנת לאפשר תחזוקה ותפעול המתקנים ההנדסיים. לא תותר כל בניה בתא שטח זה.</p> <p>ג. <u>שימור נופי</u> תא שטח 104 מיועד לשימור נופי. לא תותר בו כל בניה למעט שיחזור בית הכנסת העתיק התקנת מצללות והתקנת גישה רגלית אליו. כל פעולה בתא שטח 104 שיש בה נגיעה בקרקע או שינוי פני השטח או הנוף תיעשה באישור רשות העתיקות.</p> <p>ד. בהסדרת ופיתוח האתר יעשה שימור בחומרים ובעיצוב על פי נספח הפיתוח ושימור ובאישור רשות העתיקות.</p> <p>ה. כל המבנים ישתלבו בנוף האתר.</p> <p>ו. תכנון הדרכים והחניות יהיה בהתאם לנספח הפיתוח ושימור.</p> <p>ז. בבקשה להיתר יוצגו אמצעים להתסרה נופית של המתקנים ההנדסיים שנמצאים בתוך האתר באמצעות גינון ונטיעות.</p> <p>ח. קווי הולכת מים וביוב יהיו תת-קרקעיים.</p>

4.2 מתקנים הנדסיים	
4.2.1	שימושים
	בריכות לאגירת מים, מאשבות מים וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקתו, דיזל גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להן, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
4.2.2	הוראות
א.	המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התשי"ל 1970.
ב.	אנטנת קשר ופיקוד תימצא מחוץ לתחום שטח לשימור חזותי לפי תמ"מ 2/3.
ג.	הקוטר המקסימלי של אנטנת הקשר ופיקוד יהיה 4 צול. האנטנה תסומן בסימון יום (צבע כתום-לבן) ולילה (יותקנו 2 תאורות L-280 בקצה המכשול) לפי התקן הישראלי החדש לסימן מכשולי טיסה (ת"י 5139).
ד.	<u>השתלבות נופית</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים והגדרות יהיו בחומרים המשתלבים בסביבה. 2. כל העבודות בשטח יעשו תוך שמירה על אופיו הטבעי של המקום. 3. במקרה של הפסקת השימוש בשטח, הוא יוחזר למצבו הטבעי.

4.3 דרך	
4.3.1	שימושים
	בדרך יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בשטח זה.
ב.	רוחב הדרך הינו עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות (יח"ד) לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ימני	ציד- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לקובעת (1)	עיקרי שרות			
3	3	3	3	-	1	-	-	1.08%	1.08%	310	60 (3)	-	250	101	פארק/ גן ציבורי	
										70 (4)			40,824	102		
														103		
														104		
0	0	0	0	-	1	-	-	40.4%	40.4%	65 (5)		-	65 (5)	201	מתקנים הדנסיים	

- (1) ניתן לנייד זכויות הבניה (עיקרי ושרות) ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- (2) גובה מבנה המקסימלי יימוד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה בין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) עבור בריכת מים קיימת.
- (4) עבור מצללות בלבד. בתא שטח 104 רק תותר הקמת מצללות ושיחזור בית הכנסת העתיק.
- (5) מבני המתקנים ההנדסיים יהיו ממוצלים.
- (6) במידה ונדרש לחרוג מגובה 12 מ' לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

01/03/2016

עמוד 13 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

6.1.1 רעש

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

6.1.2 זיהום אוויר

לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.1.3 חומרים רעילים ומסוכנים

מיכלי סולר וכלור יהיה בתוך מאצרת בטון בנפח של 110% מנפח המיכל, מוגנת כנגד נזילות.

6.2 אספקת מים, ניקוז, ביוב וסידורי תברואה**6.2.1 אספקת מים**

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית - רשות ניקוז כנרת.

6.2.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

תחנת השאיבה לשפכים תכלול אוגר חירום בנפח 6 שעות ספיקה שעתית ממוצעת ותכיל אמצעים למתן התראות לתקלות.

6.2.4 סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

6.5 חלוקה ורישום

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית במאצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ד. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	י. ארון רשת
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 מבנים להריסה

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה של המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה.

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.10 מי נגר עילי

- א. יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- ד. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 עתיקות

- א. השטח המסומן בשתריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14 סידורים לנכים ונגישות לאנשים עם מוגבלות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים ונגישות לאנשים עם מוגבלות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.15 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי להיתר בניה מכוח תוכנית זו, יהיה אישור רשות העתיקות.
- ג. כל הוצאת היתר בניה תותנה בהכנת תוכנית שימור מפורטת לאתרי הארכיאולוגיים ואישורה על ידי רשות העתיקות.
- ד. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- ה. תנאי למתן היתר בניה, תרשים בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ובו הוראות חזותיות המגבילות פגיעה בנוף הטבעי בהתאם לנספח ב' לתמ"א 13.
- ו. יש לתאם את עבודות הבניה והפיתוח במעיין ובסביבתו עם השירות ההידרולוגי כתנאי להיתר בניה.
- ז. יש לתאם סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים עם בעלי הקווים כתנאי למתן היתר.

6.16 סטייה ניכרת

כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתוכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.

6.17 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור.

6.18 מבנים לשימור

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה (לרבות כל עבודת חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא, ע"פ הנחיות מנהל התכנון, ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית והעברתו להתייעצות עם רשות העתיקות.
- ב. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט הריסת תוספות בלתי אוטנטיות ובכפוף להתייעצות עם רשות העתיקות.
- ג. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של מבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות חומרי הבנייה, הפתחים, פרטי הבניין וכו'.
- ד. תנאי להיתר בנייה עבור מבנה לשימור ו/או מבנה המחובר אליו, יהיה קבלת חו"ד רשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שימור האתר והסדרתו לקליטת קהל	

7.2 מימוש התוכנית

תוך כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לבנייה	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חברת סלח התיירות	11/3/16

זים בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מועצה אזורית גולן	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון כלכד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשת או יועשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או זיתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 3.4.16 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון



הוצרמן עידיית מתכנת מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל